

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **71 (1996)**

Heft 11

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Viel Lärm um (fast) nichts

Bekanntlich ist es seit dem 1. Januar 1995 möglich, dass Mieter von Genossenschaftswohnungen für die Bezahlung ihrer Genossenschaftsanteile auf ihr im Rahmen der beruflichen Vorsorge angespartes Vermögen zurückgreifen können¹. Die neue Gesetzgebung, welche auch im Bereich des eigentlichen Zwecks, nämlich der Wohneigentumsförderung, nur bescheidene Impulse ausgelöst hat, ist im Bereich der Baugenossenschaft praktisch bedeutungslos geblieben. Auch grosse Pensions- und Beamtenversicherungskassen in Regionen mit hohem Genossenschaftswohnungsanteil werden kaum für den Anteilscheinerwerb in Anspruch genommen. Der Berg hat also ein Mäuschen geboren. Die Gründe dafür sind verschiedenartig. Einerseits treten – begünstigt durch den unklaren Gesetzeswortlaut – gehäuft bürokratische Probleme im Gesuchsprozedere auf. Wer für Anteilscheine seine Vorsorgegelder lockermachen will, braucht einen langen Schnauf. Andererseits muss aus Sicht der Versicherten auch ein grundsätzliches Fragezeichen hinter den Sinn der neuen Regelung gesetzt werden. Die Problematik wird nachfolgend von beiden Seiten her beleuchtet.

Anteilscheinerwerb mit Mitteln der 2. Säule

Informationsdefizit

Gemäss erwähnter Verordnung muss das Reglement der Baugenossenschaft vorsehen, dass die von der versicherten Person für den Erwerb von Anteilscheinen einbezahlten Vorsorgegelder bei Austritt aus der Genossenschaft einem anderen Wohnbauträger, von dem die versicherte Person eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge überwiesen werden. Hat eine Baugenossenschaft kein solches Reglement und weigert sie sich auch, gegenüber der Vorsorgeeinrichtung eine ent-

sprechende Erklärung abzugeben, ist diese regelmässig nicht bereit, das beantragte Kapital zur Auszahlung zu bringen, und der Versicherte hat das Nachsehen. Jeder Baugenossenschaft sei deshalb empfohlen, sofort ihre Statuten entsprechend abzuändern², es genügt aber auch ein vom Vorstand erlassenes Reglement. Es ist – der Gesetzeswortlaut und die erläuternde Botschaft des Bundesrates lassen keinen anderen Schluss zu – von einem Rechtsanspruch des Versicherten auszugehen, der gegenüber der Genossenschaft durchsetzbar ist. Ein solches Reglement der Genossenschaft sollte auch minimale Informationen für den Mieter enthalten, die ihm ein korrektes Vorgehen und eine unverzügerte Abwicklung des Geschäfts ermöglichen (vgl. Kasten).

Welche Mieter profitieren?

Die Baugenossenschaften verlieren durch die erwähnte Verpflichtung zur Rückzahlung der Anteile an die Vorsorgeeinrichtung eine wichtige Sicherheit gegenüber dem Mieter/Genossenschafter: Die Verrechnungsmöglichkeit mit dessen Forderung auf Rückzahlung ebendieses Anteilkapitals. Sie sind deshalb regelmässig gezwungen, vom Mieter ein Mietzinsdepot in der Höhe von bis zu drei Monatszinsen zu verlangen (Art. 257e OR). Damit wird nun aber der eigentliche Zweck des Vorbezugs wieder vereitelt, vor allem wenn es sich um kleine Beträge handelt: Der Mieter macht ja den Vorbezug allein deshalb, weil er illiquid ist oder weil er sein Bargeld anderweitig einsetzen will. Der Vorbezug ist aber sinnlos, wenn er dazu führt, dass der Mieter zwar aus seinen liquiden Mitteln keine Anteile, dafür aber ein Mietzinsdepot leisten muss und auf diese Weise doppelt belastet ist. Dieser – vom Gesetzgeber wohl nicht vorausgesehene – Mechanismus führt dazu, dass sich der Vorbezug von niederen Beträgen in aller Regel für den versicherten Mieter nicht lohnen wird. Zusätzlich muss die Kapitaleistung nämlich versteuert werden, was einen weiteren finanziellen Aufwand bedeutet. Kurz: Je höher der Betrag, desto lohnender der Vorbezug. Weiter muss der Mieter berücksichtigen, dass sich seine Rente bei hohen Vorbezügen unter Umständen stark verringert.

Aufklärung ist wichtig!

Die Baugenossenschaften sollten es als vornehme Pflicht betrachten, ihre Mitglieder umfassend und klar über die neuen Möglichkeiten zu informieren. Hat sich ein Mitglied schliesslich zum Vorbezug entschlossen, ist ein unterstützendes, aktives Verhalten der Baugenossenschaft unabdingbar für eine erfolgreiche Abwicklung. Baugenossenschaften, die durch ihr passives Verhalten Vorbezüge zu verhindern suchen, leisten damit ihrem Ruf als Wohnungsvermieterin wohl einen Bärendienst. Verhindern können sie solche Vorbezüge letztlich nicht. Andererseits lohnt sich der Vorbezug für den grössten Teil der schweizerischen Genossenschaftsmitglieder nicht, weshalb er wohl weiterhin eine Randerscheinung bleiben wird. Attraktiv ist er hingegen für Mitglieder von Kleinstgenossenschaften, die zur Äufnung von genügend Eigenkapital Anteile bzw. Darlehen im Betrag von mindestens Fr. 20000.– leisten müssen. Statutenformulierungen und Musterreglemente können beim SVW bezogen werden. Sowohl Baugenossenschaften wie auch deren Mitglieder können sich mit Fragen jederzeit an unseren Rechtsdienst wenden.

STEFAN BLUM

Voraussetzungen für den Vorbezug:

- Grundlage in Genossenschaftsstatuten oder -reglement
- Gesuch des Versicherten an seine Vorsorgeeinrichtung
- Unterschrift des Ehegatten
- Hinterlegung der Anteilscheine bei der Vorsorgeeinrichtung
- Unterzeichneter Mietvertrag über eine selbstbenutzte Wohnung
- Schriftliche Bestätigung der Genossenschaft zuhanden der Vorsorgeeinrichtung über die Höhe des Anteilscheinkapitals bzw. des Darlehens, das gezeichnet werden kann
- Leistung eines Mietzinsdepots (in von der Genossenschaft zu bestimmender Höhe)

¹ Rechtsgrundlage: Bundesgesetz über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge vom 17. Dezember 1993; Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge vom 3. Oktober 1994 (erhältlich beim SVW)
² vgl. Musterstatuten des SVW (Bestell-Nr.5), Art. 14 Abs. 1, Art. 20 Abs. 2